

Association des copropriétaires
de l'immeuble
EPSOM
Rue au Bois, 370-372
1150 BRUXELLES
BCE : 0850 145 216



C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
BCE : 0430 800 556

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 25/03/2025 PROCES-VERBAL

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

33	copropriétaires présents sur 88, totalisant	39.832 /	100.660 quotités	(soit 40%)
18	copropriétaire(s) représenté(s) sur 88, totalisant	23.354 /	100.660 quotités	(soit 23%)
51	copropriétaires présents et représentés sur 88, totalisant	63.186 /	100.660 quotités	(soit 63%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR ET AU PRESENT PROCES-VERBAL

1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Rapport du commissaire aux comptes
5. Résultat des votes « contre » et « abstention »

Ce(s) document(s), complétés de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

ACCEPTE

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame Boone pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

ACCEPTE

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame Meersch pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18.15 heures sous la présidence de Madame Boone, assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Citya Bruxelles représentée par Muriel Piérache, administrateur-gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal. Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50%	60.181	1.660	1.345	97,32%	accepté
5.1	Décharge membre conseil copropriété	50%	63.186	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	63.186	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	63.186	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Membre CC: [REDACTED]	50%	62.174	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Membre CC: [REDACTED]	50%	63.186	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Membre CC: [REDACTED]	50%	63.186	0	0	100,00%	accepté
6.1.4	Membre CC: [REDACTED]	50%	59.502	3.684	0	94,17%	accepté
6.1.5	Membre CC: [REDACTED]	50%	57.072	3.684	2.430	93,94%	accepté
	[REDACTED]		63.186	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat CC: choix expert [REDACTED]	67%	60.286	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat syndic [REDACTED]	50%	63.186	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat syndic: souscription contrat	50%	61.841	0	1.345	100,00%	accepté
6.4.2	Mandat syndic: marché énergie	50%	61.841	0	1.345	100,00%	accepté
6.4.3	Mandat syndic: marché certificats verts	50%	61.841	0	1.345	100,00%	accepté
6.4.4	Revente certificats verts	50%	61.841	0	1.345	100,00%	accepté
7.1	Enveloppe budgétaire: 7.500 €	67%	60.676	1.660	0	97,34%	accepté
7.2.1	Isolation appartement RDC et 1er étage	67%	54.414	5.372	2.550	91,01%	accepté
7.2.2	Mandat syndic: dossier prime	50%	56.291	1.660	4.385	97,14%	accepté
7.3	Ascenseur: réparations déf. si néces.	67%	60.991	0	1.345	100,00%	accepté
7.5.1	Ratification des 100.660ème	80%	62.336	0	0	100,00%	accepté
11.2.2	Apport fonds réserve: 120.000 €	50%	62.336	0	0	100,00%	accepté
11.2.3	Financement via fonds réserve	50%	62.336	0	0	100,00%	accepté
11.3	Approbation budget	50%	60.991	0	1.345	100,00%	accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

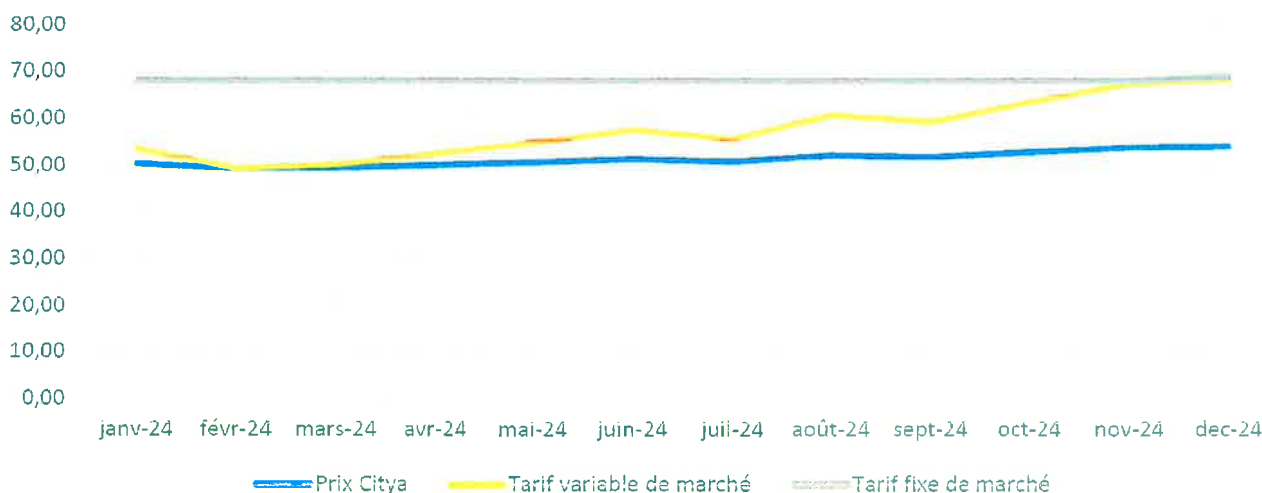
3. Rapport sur l'exercice écoulé**3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission****1****3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières****2****Le contrat-cadre de fourniture d'énergie (gaz)**

Jusque fin 2023, les prix de l'ACP ont été sécurisés sur base d'une négociation de prix fixe ayant eu lieu lors de la crise du COVID.

A l'automne 2023, nous avons relancé une négociation de prix dans un contexte de marché complètement différent. En analysant les comportements des marchés de l'énergie en automne 2023, il a été convenu de suivre une stratégie de clics partiels progressive. Fin novembre, la première phase de clics a donc été réalisée pour sécuriser la fourniture 2024 et une partie de la fourniture 2025 et 2026.

	Phase 1 – Fixation d'une partie de volume (réalisée fin novembre 2023)	Volume résiduel en tarif variable
2024	75 % du prix	25% du prix
2025	50 % du prix	50% du prix (stratégie de cliquer encore 25% d'ici la fin de l'année 2024)
2026	25% du prix	75 % du prix (stratégie de cliquer encore 50% d'ici la fin de l'année 2025)

Voici un graphique sur les douze derniers mois accomplis comparant le tarif Citya, un tarif de marché variable et un tarif de marché fixe disponibles en janvier 2024 pour les clients professionnels



Les prix de Citya sont actuellement équivalents aux prix obtenus avec les formules variables actuelles. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour cet hiver. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en variable est donc toujours performant et offre un bon compromis entre sécurité et suivi de marché. Attention de bien noter que les prix affichés dans le graphique ci-dessus comprennent les marges des fournisseurs (pas les taxes et frais de distribution qui ne sont pas négociables). Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 44,95 €/MWh.

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

Pour rappel, la copropriété Perlino avait lancé une seconde citation en date du 13/10/2023 à l'encontre des parties suivantes : l'Epsom, Besix Real Estate Development SA, Cerimo SA et l'AG Real Estate Land SA au sujet de la limite de terrain entre les 2 copropriétés invoquant que la limite de l'Epsom empiète sur le terrain de l'ACP Perlino. L'Epsom a eu gain de cause dans cette affaire suivant le jugement produit en date du 05/08/2024, ayant considéré l'action recevable mais non-fondée.

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)**3**

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svl l'usage	313 000,00	326 771,49	13 771,49
Frais "propriétaires" svl l'usage	37 000,00	43 811,84	6 811,84
TOTAL	350 000,00	370 583,33	20 583,33
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			5,88%

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement du/des poste(s) suivant(s) :

Chauffage & eau	100 000,00	126 462,00	26 462,00
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			26,46%

Et un coût, fourniture gaz, de 55.992 € en 2024 !

3.5. Frais de conservation et travaux à épingler hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-01	Remplacement éclairage de secours	2 758,00
3-200-01	Remplacement des limiteurs vitesse de 7 ascenseurs	15 317,12
3-600-01	Remplacement pompe adoucisseur	6 380,65
3-600-01	Détartrage échangeur à plaques	5 415,93
3-600-01	Remplacement 8 vannes pied colonne	11 579,31
	TOTAL	41 451,01

3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
3 000 02 Câblage compteurs garages		14 180,10
3 000 07 Emprunt bancaire travaux toitures		26 057,20
3 200 TRAVAUX ASCENSEURS		21 241,47
3 600 TRAVAUX COGENERATION		
3 600 01 Frais & Travaux divers		23 375,89
3 600 02 Travaux & maintenance cogénération		1 778,00
3 600 04 Emprunt bancaire cogénération		31 154,16
3 600 06 Revente certificats verts		-8 750,00
3 600 08 Frais & honoraires divers		387,20
3 600 09 TVA cogénération		PM
TOTAL		109 424,02

3.7. Dossier cogénération

Pour rappel, une cogénération a été installée et certifiée le 28/03/2022 avec comme objectif de produire des certificats verts et réduire les frais liés à la consommation d'électricité. Force est de constater que nous avons rencontré des problèmes avec le fonctionnement de la cogénération, en 2024.

3.8. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	51 509,57
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	120 000,34
Indemnités déménagement	2 250,00
Local polyvalent	10 713,78
Bénéfice cogénération	8 750,00
Retards paiements	455,75
Total des apports	142 169,87
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail des frais 3 000 00	118 174,02
Total des prélèvements sur l'exercice	118 174,02
Solde à la clôture de l'exercice	75 505,42

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Isolation des tuyauteries de chauffage**
Dossier en cours d'étude

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/12/2024 (période du 01/01/2024 au 31/12/2024)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes****4**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame Letor, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, elle recommande l'approbation des comptes.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue **ACCEPTE**

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue **ACCEPTE**

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue **ACCEPTE**

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue **ACCEPTE**

6. Elections & mandats**6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Madame Boone - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.2. Monsieur Buyschaert - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.3. Madame de Barsy - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.4. Madame Doyen Geneviève - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.5. Monsieur Verpeut - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Madame Letor - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidés par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Majorité de 2/3
ACCEPTÉ

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **20.000 €**.

6.4. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence d'Uccle – Majorité absolue
ACCEPTÉ

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.4.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue
ACCEPTÉ

6.4.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue
ACCEPTÉ

6.4.3. Marché des certificats verts : mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété de pouvoir souscrire un contrat, d'une durée de 2 ou 3 ans, pour la vente des certificats verts, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue
ACCEPTÉ

6.4.4. Revente des certificats verts à un montant de 65 € - Majorité absolue

La proposition soumise au vote s'entend pour pouvoir revendre les certificats verts à Brugel au prix minimum de 65 €, s'il devait manquer d'acheteur. Ce point est sous réserve d'une éventuelle nouvelle baisse des CV car actuellement leur achat s'est négocié au prix de 75 €.

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

7.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 7.500 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3
ACCEPTÉ

7.2. Economie d'énergie

7.2.1. Mise à l'étude l'isolation des appartements des rez-de-chaussée et premier étage - Majorité de 2/3
ACCEPTÉ

Le conseil de copropriété recevant mandat quant au choix de l'expert. L'assemblée générale demande de vérifier l'impact sur le futur PEB communs de la copropriété.

7.2.2. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue
ACCEPTÉ

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE02 1043 4818 0840.

31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Séction 2 - Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
<p>a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime, - la demande de primes, - les obligations qui en découlent, - le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

CHAPITRE VI. - Obligations incombant au demandeur/bénéficiaire de la prime

Art. 17. Lorsque la demande est introduite par des copropriétaires fortuits ou volontaires, les obligations résultant de l'introduction d'une demande de primes sont souscrites par tous les copropriétaires de manière solidaire et indivisible. Lorsque la demande porte sur les parties communes d'un bien appartenant à des copropriétaires forcés, les obligations sont mises à charge de tous les propriétaires de lots qui sont concernés par la demande.

Art. 18. Le demandeur est tenu de respecter les règles applicables en matière de limitation des paiements en espèces, telle que fixées par la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

Art. 19. Le demandeur doit, pendant la durée d'instruction du dossier, consentir à la visite du logement par le délégué de l'administration qui peut venir contrôler la réalité des travaux et est chargé de constater sur place si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies.

7.3. Ascenseurs – réparations définitives suivant nécessité - Majorité de 2/3

ACCEPTE

La question soumise au vote consiste à pouvoir procéder directement aux remplacements définitifs des pièces vétustes en lieu et place de simples réparations ; en cas compris l'éventuel remplacement de l'armoire de commande. A titre d'exemple, précédemment, le remplacement de l'armoire de commande de l'ascenseur 5 a été commandé pour un montant TVAC de 19.000 €.

7.4. Borne de recharge pour véhicules électriques (full électrique et hybrides)

Il sera rappelé aux occupants qu'il est formellement interdit de recharger des véhicules électriques (full électriques ou hybrides) sur les prises des box de garage (et ce conformément à l'acte de base).

Nous rappelons que la consommation électrique des garages est commune. Toute personne passant outre l'interdiction en rechargeant sa voiture électrique dans les garages sera tenue pour responsable en cas d'incendie et en supportera tous les frais et dommages. Les propriétaires sont invités à rappeler cette interdiction à leur locataire.

7.5. Adaptation des statuts

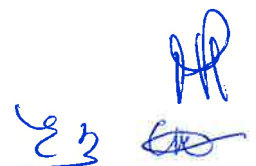
7.5.1. Ratification des 100.660^{ème} quotités - Majorité

ACCEPTE

Pour le bon ordre du dossier, le notaire Piret-Gerard a demandé que la décision suivante prise en date du 04/06/1970 par le conseil de copropriété, et appliquée systématiquement depuis lors, soit ratifiée par l'assemblée générale :

Le Conseil de gérance réuni le 4 juin 1970 a, pour des raisons pratiques et d'équité de répartition des charges, décidé d'intégrer ces 7 garages à l'immeuble EPSOM.

Les 1000/1000e attribués à ces 7 garages ont en conséquence été convertis en quotités équivalentes aux 100000/100000e de la Résidence Epsom, soit 660 et ajoutées à celles-ci, totalisant ainsi 100660 quotités sur 100660 dont 7860 quotités garages au lieu de 7200 : garages 92 et 98 = chacun 65 quotités
94 et 96 = chacun 85 quotités
93,95,97 = chacun 120 quotités



8. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

8.1. Demande de [REDACTED] : action judiciaire à intenter par la copropriété contre Sportcity pour cesser les nuisances résultant des machineries, de la ventilation ainsi que de l'exploitation anormale de la buvette du site

Lors de l'assemblée générale de 2024, il avait été acté ce qui suit :

« Il y a lieu de lire « exiger par toute voie de droit » à la place de « intenter une action ».

La question soumise au vote consiste à adresser un courrier à l'administration communale et à Sportcity assimilé à des événements horécas. »

Monsieur De Deken ayant émis la demande suivante :

« Chère Madame,

Vous voudrez bien informer l'Assemblée générale que, en dépit du vote favorable au point 9.2., vous vous serez bornée à transmettre ma copie du courrier rédigé par moi ;

Que vous aurez ensuite refusé d'adresser une mise en demeure ;

Que nous aurons donc été exclu des discussions impliquant les riverains de Sportcity ;

Que désormais, un nouveau projet d'envergure a été réalisé sans consultation aucune des dizaines d'habitants/propriétaires de l'immeuble.

En effet, une nouvelle demande de permis a été introduite sous la référence 19/PFD/1954697.

Salutations distinguées, ».

L'assemblée générale demande que le syndic envoie une mise en demeure en demandant que les résidents et les copropriétaires de l'Epsom aient tous le droit d'être conviés à toutes réunions et groupe de travail organisées par l'administration communale.

9. Travaux privatifs obligatoires

9.1. Travaux sur les radiateurs en fosse – enlèvement des plaques en amiante

Lors des éventuels travaux privatifs à réaliser sur vos radiateurs, le chauffagiste demande que la plaque en amiante sisé verticalement dans la fosse soit remplacée.

Dans le cas, où ce travail n'aurait pas encore été réalisé, il est conseillé de s'adresser à la société Laurenty. La personne de contact chez [REDACTED]

10. Rappel du règlement d'ordre intérieur & travaux obligatoire

10.1. Destination de l'esplanade

Il sera rappelé à tous les copropriétaires que le parking sur l'esplanade est interdit pour des raisons de sécurité (pompiers, ambulances et services d'urgence). L'utilisation du parking pour convenances personnelles est strictement interdite. Les corps diplomatiques sont également concernés par cette interdiction.

10.2. Destination du jardin

Il sera rappelé aux propriétaires des chiens qu'ils devront veiller impérativement à ce que leur chien ne fasse pas leurs besoins dans le jardin de la copropriété ou des propriétés voisines.

10.3. Vitrages des balustrades des balcons

Il sera rappelé que les vitrages ne correspondent plus aux recommandations de l'Union Européenne. A titre privatif, il est conseillé de remplacer ces vitrages (teinte équivalente) ou encore d'y appliquer un film plastique rendant ainsi la qualité de verre « feuilleté ».

10.4. Interdiction de nourrir les pigeons

Il sera rappelé que les pigeons sont vecteurs de maladies, de salissures et de dépréciations. Les occupants doivent prendre toutes les mesures afin de dissuader leur venue sur les terrasses. Tenant compte des dégâts occasionnés par ces volatiles aux immeubles en général, il est strictement interdit de les nourrir ou de leur donner de l'eau à boire.

Pour rappel, les propriétaires qui n'occupent pas leur appartement en permanence doivent s'organiser pour un nettoyage régulier de leurs terrasses.

10.5. Nettoyage hebdomadaire des terrasses privatives

Dans le but de supprimer les nuisances occasionnées par les pigeons, il sera rappelé qu'il est interdit de les nourrir ou encore de leur permettre de nicher sur les terrasses.

Il sera également demandé à chaque propriétaire de procéder à un nettoyage hebdomadaire des terrasses.

La question soumise au vote consistera à donner mandat au syndic pour commander le nettoyage aux frais privatifs de l'appartement concerné s'il y a défaut de respect de cette règle.

11. Comptabilité du nouvel exercice**11.1. Information sur l'emprunt bancaire en cours**

Conformément aux décisions prises par l'assemblée générale du 26/02/2021, il y a actuellement un emprunt bancaire souscrit auprès de Crelan portant sur la mise à disposition d'un capital de 150.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1,50 %, pour le financement de la cogénération. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/05/2026**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élèvera à 30.684 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 600 04).

11.2. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale**11.2.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable**

PROJECTION DU FONDS DE RESERVE			
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2024			75.505,42
Apports 2025	Dotation annuelle	120.000,00	131.500,00
	Loyer local commun	11.500,00	
	Bénéfice cogénération	PM	
Prélèvements 2025	Emprunt bancaire cogén (échéance 2026)	-30.700,00	-53.200,00
	Enveloppe budgétaire	-7.500,00	
	Isolation tuyauterie chauffage	-15.000,00	
	Mise à l'étude isolation sols 1er étage	PM	
	Travaux ascenseurs suivant nécessité	PM	
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2025			153.805,42

11.2.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 120.000 €.
Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance.

11.2.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

11.3. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

11.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision (1)	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice 2024			
Frais "locataires" svt l'usage	313 000	338 000	12	28 166,67	7,99%
Frais "propriétaires" svt l'usage	37 000	37 000	12	3 083,33	0,00%
Total des dépenses "ordinaires"	350 000	375 000		31 250,00	7,14%
Apport fonds de réserve	120 000	120 000	12	10 000,00	0,00% (2)
TOTAL	470 000	495 000		41 250,00	5,32%

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic. A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à

Noms des propriétaires qui ont voté "contre" (C) ou qui se sont "abstenus" (A)

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.

Etabli le 25/03/2025



Le syndic



Le secrétaire de séance



Le président de séance

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra entre le 3ème lundi du mois de mars et le 1er lundi du mois d'avril et, en principe le **mardi 24 mars 2026**.

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine. Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

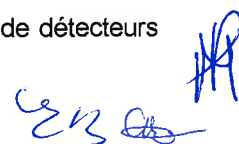
Information sur l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1er juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.


Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements à partir du **1er janvier 2025**.

Qu'est-ce qui change au 1er janvier 2025 ?

- Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements, et plus seulement dans les logements mis en location.
- La batterie des détecteurs doit être intégrée et avoir une durée de vie de 10 ans.
- Si quatre détecteurs de fumée autonomes ou plus sont requis dans le logement, l'installation de détecteurs couplés ou d'un système de détection centralisé devient obligatoire.



Propriétaire(s) encore présent(e)(s)

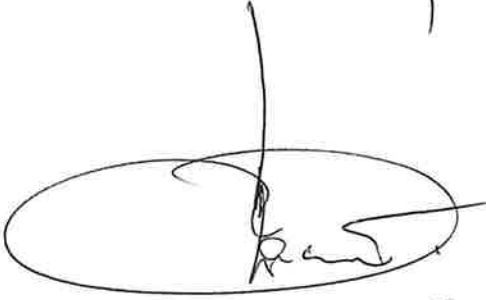

LETOR YVONNE
Commissaire aux comptes.


I du Barry


Francois David VERPEUT

A. Beyer

J. Bracheur
J. Franchimont


Bracheur

Association des copropriétaires de la résidence EPSOM - Assemblée générale du 25/03/2025

Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenus (A)

Nom	4.2	6.1.4	6.1.5	6.4.1	6.4.2	6.4.3	6.4.4	7.1	7.2.1	7.2.2	7.3	11.3
[REDACTED]									C			
[REDACTED]	C	C	C					C	C	C		
[REDACTED]										A		
[REDACTED]		C	C						C			
[REDACTED]									A			
[REDACTED]	A			A	A	A	A			A	A	A
[REDACTED]		C	C									
[REDACTED]									C			
[REDACTED]									A			
[REDACTED]			A									
[REDACTED]	C	C	C					C	C	C		
[REDACTED]									A	A		